最高法院民事判決

109年度台上字第1632號

上　訴　人　謝文靜
訴訟代理人　黃絢良律師
被 上訴 人　耕宇建設有限公司
法定代理人　王現順
訴訟代理人　王盈智律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國108年2月22日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（107 年度上字第45號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理　由

上訴人起訴主張：訴外人楊清展代理被上訴人，於民國103年2月13日與伊簽立不動產買賣契約書，約定伊購買坐落○○縣○○市○○段○○○○號土地部分、及其上預售屋「A1」1棟（下稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），價金計新臺幣（下同）680 萬元（下稱系爭買賣契約），伊並以華南商業銀行本行支票（下稱系爭支票）給付3期價金共85萬元。詎被上訴人依約應於103年 6月20日前取得房屋使用執照，惟逾期數年仍無法完成，其不履行顯可歸責，爰依系爭買賣契約書第9條約定、消費者保護法第 17條、預售屋定型化契約應記載事項第24條之規定解除契約，求為被上訴人應返還已付價金及同額之違約金共170萬元，並自106年4月14日起按日以萬分之2計算利息之判決等語。

被上訴人則以：伊僅委任訴外人楊清展在系爭土地上修建房屋（下稱系爭工程），未曾授權其銷售系爭房地，系爭買賣契約書並非真正，兩造間自無買賣契約關係存在，至楊清展交付系爭支票予伊，係作為系爭工程之結餘款。且上訴人曾任楊清展之計帳士，並為系爭工程向伊請款，當知悉伊與楊清展之內部關係。退言之，縱認兩造間有契約關係，惟系爭建物係成屋，無從適用消費者保護法關於預售屋之規定，且系爭買賣契約書並非定型化契約，其就取得使用執照之約定亦不明確，則上訴人執系爭契約對伊

主張，亦屬無據等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩造雖不爭執被上訴人收取上訴人所交付之系爭支票，以及被上訴人曾與楊清展就臺東預售屋已收受之價金成立協議之事實。惟上訴人就系爭買賣契約所提出契約書原本既未裝訂且無騎縫章，前後頁之上訴人印文不同，契約中多數應由立約人勾選事項之條款均未勾選或簽章；又契約第1 條就買賣標的部分僅記載建號「A1」及面積三層合計約213.55㎡，無平面圖、相關位置圖等圖說或現場照片等附件為佐，其建物難以特定。上訴人亦無法證明該契約原本中被上訴人之大、小章是否真正，足認系爭買賣契約書之瑕疵明顯，難認為真實。又系爭支票固記載受款人為被上訴人，然並無上訴人或系爭買賣契約書之註記，無從知悉其簽發票據之原因事實，難以認定與系爭買賣契約有關。又被上訴人於臺灣臺東地方法院86年度執字第2346號清償票款強制執行程序取得地上物所有權後，即委任楊清展繼續施作系爭工程，可能因此與楊清展有資金往來，且證人林均柏證稱楊清展曾借用他人名義而為交易等語，則楊清展以上訴人名義開立之票據作為給付被上訴人之工程結餘款，確有可能。況且上訴人曾任楊清展之計帳士，曾因系爭工程事務向被上訴人請款，當知悉被上訴人與楊清展之內部關係；參以被上訴人與楊清展於103年12月8日簽立之協議書，載明「臺東預售屋」已收價金由楊清展與各承購人處理，與被上訴人法定代理人王現順無涉等語，足見係楊清展個人與第三人訂立買賣契約，未獲被上訴人之授權，不能認為兩造確曾成立系爭契約，或楊清展行為之效力及於被上訴人。退言之，縱認兩造間成立買賣契約關係，惟系爭買賣契約書第9 條之約定，係就賣方違反產權移轉、點交義務或擔保責任之情形而為約定，無涉其是否遲延取得建物使用執照，上訴人無從據以主張解除契約。又坐落系爭土地及其同段000 地號上，包含系爭建物在內之38棟建物，係於87年間即由南王建設股份有限公司興建完成，迄未取得建造執照及使用執照之未辦保存登記建物，並非不動產經紀業管理條例所稱預售屋，無消費者保護法第17條、預售屋定型化契約應記

載事項第24條等規定之適用。從而，上訴人依系爭買賣契約書第9條約定、消費者保護法第17條、預售屋定型化契約應記載事項第24條等規定主張解除系爭買賣契約，請求被上訴人返還已付買賣價金及同額之違約金本息，即屬無據，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，民事訴訟法第286 條規定甚明。所謂不必要者，係指當事人聲明之證據，與應證事實無關，或即令屬實，亦不足以影響法院心證裁判基礎而言。苟依當事人聲明之意旨，某證據方法與待證之事項有關聯性者，不得預斷為難得結果，認無必要而不予調查，更不得未予調查而不說明理由。查原審既認被上訴人確有收取上訴人所交付之系爭支票，且被上訴人曾與楊清展就臺東預售屋已收受之價金成立協議（見原判決第3 頁兩造不爭執事項）。觀諸該協議所記載已收取之預售屋價金即包含上訴人所交付之30萬元及25萬元支票在內（見一審卷第49頁），則原審僅以系爭支票未有上訴人及系爭買賣契約之註記，即認無從證明與本件買賣契約有關，未免速斷。又被上訴人前以楊清展涉有偽造文書及詐欺罪嫌向臺灣臺東地方檢察署提出刑事告訴時，似曾陳稱其同意楊清展自行刻被上訴人及法定代理人「王現順」之印章，供承攬系爭工程業務使用等語（見一審卷第60頁不起訴處分書）。果爾，則楊清展於系爭買賣契約書蓋用被上訴人及法定代理人印章，是否確無代理或表見代理之情，即有查明之必要。且系爭買賣契約倘係楊清展經手與上訴人簽訂，其自應知悉契約之真實性及其有無代理被上訴人之權限，而上訴人於事實審亦一再聲請訊問楊清展，以釐清其訂約實情（見一審卷第53頁、原審卷第38頁、第59頁反面、第72頁反面），似難認與上開待證事項並無關聯性，自屬重要之證據方法。乃原審既未予調查審認，復未於判決中敘明不訊問該證人之理由，僅以系爭買賣契約書之記載有瑕疵，及楊清展處理系爭工程時可能與被上訴人間有工程餘款來往，上訴人曾任楊清展之記帳士，當知其事等情，逕認無法證明系爭買賣契約為真正，及楊清展與被上訴人間有代理或表見代理之關係，遽為不利於

上訴人之論斷，既有理由不備之違法，亦難昭折服。再者，系爭買賣契約關於賣方之義務規定為第5條「產權移轉處理」、第7條「不動產點交」及第8條「擔保責任」，至第9條則為賣方未盡上開產權移轉、不動產點交或擔保義務時，買方得經催告後解除契約，請求返還已付價金及同額違約金，並加附利息之約定。從而，倘兩造間之買賣關係確屬存在，其買賣標的物之系爭房地迄未取得使用執照，亦未為產權移轉及點交，且被上訴人別無得抗辯之事由者，上訴人是否仍不得依系爭買賣契約第9 條規定主張權利？亦非無斟酌研求之餘地。原審未遑細究，僅以縱使兩造間有買賣契約關係，上訴人所指被上訴人遲未取得建物使用執照，亦與系爭買賣契約第5條、第7條及第8 條約定無涉，逕認上訴人不得依契約第9 條主張解除契約，請求返還已付價金及違約金，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　30　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　高　金　枝

法官　李　媛　媛

法官　黃　麟　倫

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　6　　日